

GUIA BÀSICA CONTRA ELS DESNONAMENTS



“La transformació d’una problemàtica individual en una lluita col·lectiva i el procés d’organització de les persones afectades i solidàries per la conquesta del dret a un habitatge digne són l’eix vertebrador de les Plataformes d’Afectats i Afectades per la Hipoteca.”

Vides hipotecades



Aquesta **Guia Bàsica** ha estat elaborada a partir del llibre *Vides hipotecades* de l’Ada Colau i l’Adrià Alemany (Angle editorial, Col·lecció: *El fil d’Ariadna*) com una guia breu de primer contacte amb els afectats i afectades que vinguin per primer cop a veuren’s.

Igualada, Anoià, 2012

Plataforma Afectats i Afectades per Hipoteques de l’Anoià

INDEX

-INTRODUCCIÓ

- QUÈ SÓN LES PAH?
- LES PAH: UN ESPAI DE TROBADA
- AJUDA MÚTUA I ASSESSORAMENT COL·LECTIU
- OBJECTIUS, PROPOSTES I CAMPANYES
- COM CONTACTAR-NOS

-ASPECTES LEGALS

FASE 1: DEIXAR DE PAGAR

- QUAN DEIXAR DE PAGAR?
- LA NEGOCIACIÓ AMB L’ENTITAT FINANCERA

FASE 2: IMMERSOS EN EL PROCÉS

- VIA JUDICIAL
 - Demanda Justícia Gratuïta
 - Recurs en cas de denegació de la Justícia Gratuïta.

-VIA EXTRAJUDICIAL

FASE 3: UN COP SUBHASTAT EL PIS.

- Demanda de justícia legal gratuïta
- Presentació de recursos
- Demanda de la condonació del deute
- Resistir a l’embargament
- Demanda als serveis socials
- Resistir al desnonament

-RECURSOS ÚTILS

-ADREÇES D’INTERÈS

-LA PAH-ANOIA

INTRODUCCIÓ

–QUÈ SÓN LES PAH?

La primera **Plataforma d'Afectats/ades per la Hipoteca-PAH** es constitueix a Barcelona el 22 de febrer del 2009 davant les creixents dificultats d'una ciutadania sobreendeutada que amb **l'augment dels tipus d'interès** primer, i de **l'atur** més tard, es veurà impossibilitada per fer front al pagament de les quotes hipotecàries. La plataforma sorgeix per donar resposta al drama que viuen centenars de milers de famílies davant la constatació que **el marc legal preestablert està dissenyat per sobreprotegir els interessos de les entitats financeres** en detriment de la part més dèbil i indefensa del contracte hipotecari, que és, precisament, la persona que s'hipoteca.

–LES PAH: UN ESPAI DE TROBADA COL·LECTIVA

Al contrari del que ens podríem imaginar, les persones que s'apropen per primera vegada a la PAH, més que empenyades, es troben **moralment abatudes** i es mostren, si més no al principi, **resignades**.

Desorientades, desateses per l'Administració, amenaçades per les entitats bancàries i molt sovint amb quadres depressius, el procés d'execució s'alça com una trituradora

que arrasa amb tot el que se li posa per davant. **Les famílies se senten culpables de la situació que travessen i ho atribueixen a un fracàs personal.** Segurament, la societat en què vivim, que mesura el que som a partir del que tenim, i que ens diu que el que tenim és el que ens mereixem, hi té molt a veure. **Aquest procés de culpabilització s'accentua si les persones tenen fills al seu càrrec.** L'angoixa, la tensió permanent i l'insomni s'apoderen de les seves vides en un procés que si no es redreça pot acabar en la desestructuració familiar.

En aquesta tessitura, moltes famílies s'acosten a la plataforma amb una necessitat imperiosa de parlar i de ser escoltades. Així que, després de vèncer un primer moment de timidesa, busquen la manera d'exterioritzar aquest magma d'emocions que els sacseja.

Per tant, el primer objectiu de la PAH és generar un **espai de confiança i comunitat a través de les reunions presencials que els donin l'oportunitat d'expressar-se i compartir amb altres persones la seva experiència.** Construir aquest espai i posar en comú les vivències personals és vital perquè els afectats reconegin la dimensió col·lectiva de la seva problemàtica i del fet que hi ha elements estructurals que

condicionen totes les nostres decisions. **El procés de desculpabilització és un pas necessari i previ a l'apoderament.** A més, generar aquest espai de trobada i seguretat contribueix al mateix temps a trencar amb la lògica d'una societat atomitzada i altament competitiva. En la mesura que la societat que ens envolta està esquinçada i fragmentada, la PAH vol constituir-se a si mateixa com un **espai de suport mutu i solidaritat que anteposa el bé col·lectiu a l'interès individual.** I és que en la mesura que la PAH aconsegueixi avançar, estarem avançant tots plegats.

-AJUDA MÚTUA I ASSESSORAMENT COL·LECTIU

Conscients que les solucions al drama hipotecari han de venir des de l'àmbit de la política, però sabedors que les mesures trigaran a arribar, les PAH han de construir-se també com un **recurs útil per les persones afectades** i donar respostes a les necessitats concretes i immediates de les famílies, que no poden esperar de braços plegats que arribin els canvis legislatius. Per abordar aquesta necessitat sense trencar amb la dinàmica col·lectiva de les assemblees neix l'assessorament col·lectiu.

El tractament dels casos en assemblees col·lectives és una carac-

terística constitutiva de la PAH, i ha demostrat ser una **eina imprescindible i transformadora** que ajuda els afectats a fer front amb majors garanties a una problemàtica que sovint els desborda, així com a perdre la por, la vergonya i el sentiment de fracàs associat al procés.

L'assessorament col·lectiu, en detriment d'una aproximació als casos assistencial i individual, obeeix a diferents raons. En primer lloc, **contribueix a construir un espai de confiança i a reforçar el sentiment de comunitat, així com a tendir ponts de solidaritat entre els afectats.** L'experiència constata que les persones es preocupen per la situació dels altres en la mesura que perceben que els altres es preocupen de manera recíproca pel seu propi cas.

Generar un espai de confiança i comunitat es converteix, per tant, en un requisit previ per tal d'apoderar els afectats, capacitar-los tant tècnicament com emocionalment i poder elaborar estratègies a l'hora de negociar amb les entitats bancàries respectives.

En segon lloc, aquest enfocament produeix un efecte amplificador. **L'abocament i el fet de compartir col·lectivament les experiències permet socialitzar eines i coneixements.** D'aquesta manera, l'afectat ja no és un subjecte passiu ni una

víctima assistida per un expert, sinó que es converteix en un subjecte actiu transmissor de coneixements que amb el temps reuneix les condicions i les habilitats necessàries per assessorar a la vegada altres persones. **Des de la seva creació, el febrer del 2009, s'han constituït més de 50 plataformes locals, una bona part impulsades i dinamitzades per persones afectades formades en les assemblees col·lectives.** Aquesta metodologia de treball, doncs, té un retorn molt més gran que el clàssic assessorament individual i un efecte multiplicador que permet arribar a un major nombre de persones. Que els ciutadans comprenguin el que els succeeix, es coresponsabilitzin de les decisions, coneguin els seus drets i aprenguin a defensar-los és un dels objectius de la plataforma, que entén que una ciutadania ben informada és una condició necessària per a una democràcia saludable.

En tercer lloc, aquesta aproximació als casos resulta més eficaç. Atesa la legislació actual, qualsevol negociació que s'entauli amb el banc o la caixa (ja sigui pactar unes noves condicions de pagament assumibles o negociar la dació en pagament o que la família expropiatària pugui romandre a l'habitatge executat en règim de lloguer) depèn

únicament i exclusivament de la predisposició i de la voluntat de l'entitat financera. Davant aquesta situació, de poc serveix un assessorament si no va acompanyat amb altres formes de pressió. El seguiment col·lectiu dels casos i de les accions d'acompanyament que fa l'assemblea és un dels mecanismes més eficaços per anivellar la relació de forces desigual que es dona entre les parts en conflicte. De la mateixa manera, la denúncia pública a través dels mitjans de comunicació i la imatge negativa que es projecta sobre l'entitat en qüestió esdevé un altre element clau de la negociació entre banc i afectat.

Aquests elements reconfiguren el sistema d'incentius i faciliten una solució satisfactòria per als afectats. O, si més no, contribueixen a dissuadir les entitats financeres de possibles abusos de poder, de males pràctiques o d'exercir un tracte indigne, amenaçant i denigrant cap als afectats, així com d'oferir solucions lesives per als seus interessos (refinançaments suïcides, préstecs personals amb interessos desorbitats, etc.).

-OBJECTIUS, PROPOSTES I CAMPANYES

La Plataforma d'Afectats per la Hipoteca va néixer amb tres grans objectius principals: **aconseguir la dació en pagament, paraitzar els**

desnonaments posant fi a la violència que suposa deixar al carrer milers de famílies, i **convertir els habitatges hipotecats en lloguers socials**. En base a aquests objectius s'han anat dissenyant les diferents campanyes de la plataforma, que han assolit molt de ressò i un suport social inqüestionable.

Quan les lleis són injustes, desobeir-les no tan sols és un dret, sinó un deure de la ciutadania. Paralitzar un desnonament desafiant una ordre judicial és una acció de desobediència civil: enfront d'una llei que es considera injusta, desobeir-la de forma activa és un deure de justícia de la població envers els seus iguals. **Una desobediència que no és gratuïta, ja que troba empara en una legalitat superior sistemàticament violada per l'Estat espanyol: la dels drets humans.** En efecte, les execucions hipotecàries i els desnonaments massius per raons econòmiques a l'Estat espanyol violen, entre d'altres, l'article 24 sobre la tutela judicial efectiva i l'article 47 sobre el dret a l'habitatge de la Constitució espanyola; l'article 25 de la Declaració Universal dels Drets Humans i l'article 11 del PIDESC ratificat per l'Estat espanyol, i més concretament les Observacions Generals del comitè DESC de Nacions Unides número 3 (obligacions dels

estats membres), número 4 (dret a un habitatge) i número 7 (prevenció de desnonaments forçosos).

Dit amb una mica més de gràcia, i en paraules de l'escriptor José Luís Sampedro, «cal respectar les lleis, sempre que les lleis siguin respectables». I si, a més de lleis poc respectables, ens trobem amb una **deixadesa absoluta de les funcions per part de l'Administració democràtica, que en principi hauria d'intervenir per garantir els drets de la ciutadania i en particular dels més vulnerables**, s'entén fàcilment l'ampli consens social que ha despertat aquesta pràctica.

DOCUMENTACIÓ BÀSICA NECESSÀRIA PER PRESENTAR UN CAS A LA PAH:

- 1. Hipoteca/ques.**
- 2. Refinanciació/ns.**
- 3. Nota Simple del Registre de Propietat (com a màxim de 5 dies d'antiguitat).**
- 4. Demanda judicial**

Unicament amb tota aquesta documentació podem veritablement entendre i fer una primera valoració del vostre cas. I com que no som cap assessòria, ens reservem lliurement el dret a no participar en un cas determinat o de retirar-nos del seu procés sempre que la PAH-Anoia així ho decideixi.

ASPECTES LEGALS

FASE 1: DEIXAR DE PAGAR

Aquesta és la fase en què **encara no hi ha cap procediment judicial**. Comença en el moment en què encara estàs pagant però veus que aviat no ho podràs fer, i s'allarga durant aquells mesos en què ja has deixat de pagar però l'entitat està més o menys oberta a una negociació abans de recórrer al procediment. Normalment, les entitats esperen com a mínim tres mesos abans d'iniciar el procediment formal, però cal saber que amb només un impagament ja es pot iniciar aquest procés. **L'interlocutor principal en aquesta fase és l'entitat financera** i és amb ella amb qui has de negociar. Has de saber que, **mentre estiguis pagant, difícilment l'entitat t'oferirà cap solució alternativa**; paradoxalment, quan més responsable vols ser, menys cas solen fer-te les entitats. Així, és probable que, en previsió que arribarà un moment en què no podràs pagar, t'apropis a la teva oficina per plantejar la situació, però com a molt obtinguis per resposta una frase genèrica del tipus «mira de pagar» o «no podem fer-hi res».

-QUAN DEIXAR DE PAGAR?

Un altre decisió que només pot prendre la persona directament afectada és **el moment en què es deixa de pagar**, si és que no s'ha fet ja per incapacitat total de pagament. Tret d'aquest darrer cas, sovint ens trobem persones que davant l'angoixa que suposa un procediment d'execució i desnonament demanen diners a familiars o a altres persones de confiança per seguir pagant la hipoteca; o, encara pitjor, deixen de pagar necessitats bàsiques (menjar, aigua, llum, gas) per seguir pagant la quota; finalment, una altra situació habitual és la de persones que segueixen pagant, destinant quasi la totalitat de la prestació d'atur, sabent que quan deixin de rebre la prestació ja no podran pagar.

Només vosaltres podeu decidir quan deixeu de pagar, però a partir de la experiència, ens atrevim a suggerir-vos tres coses:

1) Cap casa, cap hipoteca i cap entitat financera es mereix el sacrifici de la vostra família o de la vostra estabilitat; la salut és el primer, no deixeu mai d'atendre les necessitats bàsiques per pagar la maleïda hipoteca.

2) Si veieu clarament que aviat arribarà el moment en què no podreu pagar (per exemple, d'aquí a tres mesos, quan s'acabi la presta-

ció de l'atur), penseu que tots els mesos que ara deixeu de pagar són diners que us estalvieu i podeu destinar a la cura de la vostra família. Si sabeu del cert que deixareu de pagar, feu-ho ja, atès que pagar algunes mensualitats més no disminuirà el deute final.

3) Un cop ho hagueu decidit, trobeu-li la part positiva i no us angoixeu més. Fins aquí heu fet el que heu pogut.

I un darrer consell: no us cregueu els directors d'oficina que us diguin que «aneu posant el que pugueu al compte», que «així l'entitat veurà que teniu bona voluntat». **De seguida que es deixa de pagar la totalitat d'una quota esteu incomplint el contracte, entreu en mora i comencen a córrer uns interessos molt elevats.** Per tant, tret que acordeu **per escrit** una carència o reducció de quota, «anar posant el que es pot» significa perdre els diners que s'ingressen sense que això aturi els interessos ni –quan l'entitat ho decideixi– l'inici del procediment judicial.

-LA NEGOCIACIÓ AMB L'ENTITAT FINANCERA

Tant si a la vostra oficina són amables com si són indiferents o agressius, **per començar a negociar cal que estigueu tan tranquils com sigui possible.** En el moment que considereu oportú (abans o des-

prés de deixar de pagar), us adreceu al director de l'oficina i li comuniquieu la vostra situació i la vostra **proposta de solució.** L'ideal és que ho feu **presencialment** i portant-ho per **escrit**, amb **dues còpies, una per a l'entitat i l'altra perquè us la segellin.** Si el que voleu demanar és la **dació en pagament**, podeu utilitzar el model d'escrit que trobareu a la web de la PAH. Si el director us diu que no és en les seves mans, li **demaneu que ho tramiti a la central** però acompanyant-ho d'una recomanació seva: això segur que ho pot fer.

Aquesta es tota la **possible** documentació que reclamen les entitats financeres per acceptar una dació o condonació, (encara que no sempre la reclamen tota):

-Solicitud de Dació en pagament o Condonació.

-Escritura compra-venta.

-Certificat de pagaments a la Comunitat de Veïns/Propietaris.

-Certificat de pagament d'IBI.

-Certificat d'Empadronament; de Convivència; Llibre de Família; Certificat de Parella de fet.

-Certificat de situació laboral.

-Certificat d'IRPF.

-Certificat del Registre de Propietat.

-Declaració fiscal del deutor.

-Cedula d'habitabilitat.

A partir d'aquí, com en tota negociació, es tracta d'aplicar el sentit comú i una tècnica d'escalada: de menys a més, anirem apujant el to de la nostra insistència. Un cop presentada la nostra proposta de, per exemple, dació més lloguer del pis, cal esperar que ens donin una resposta.

No hi ha un temps predefinit perquè ens contestin; de vegades triguin poc, però el més habitual és que triguin setmanes, i fins i tot mesos. No tinguem pressa: **mentre estiguem negociant, rarament l'entitat començarà el procediment judicial**, i per tant és temps que estem guanyant en el pis sense haver de pagar. Però **el més habitual és que no acceptin la nostra proposta de dació a la primera** i en canvi ens pressionin perquè trobem els diners per pagar com sigui, o bé que ens ofereixin, tal com ja s'ha vist, **un refinançament o un préstec personal que faria encara més gran la pilota del deute, i que no s'han d'acceptar mai**.

Amb calma i fermesa, expliquem al nostre interlocutor que potser no ens han entès: la nostra situació requereix una dació en pagament, així que serà millor que ho tornin a valorar. Si cal, **els tornem a presentar la petició per escrit**. I si ens vénen dient que és «impossible», demostrem que estem ben informats,

expliquem que ens hem assessorat i que sabem que, en altres casos, aquesta mateixa entitat ha fet dacions.

En aquest moment també podem utilitzar els recursos de l'Administració per reforçar la nostra petició; per exemple, **adjuntant a la nostra petició un estudi socio-econòmic de serveis socials on s'acrediti que no tenim recursos**. O demanant al Servei de Mediació de la Generalitat **OFIDEUTE** que contactin amb la central de la nostra entitat per donar suport a la nostra demanda. Quanta més documentació pogueu aportar, involucrant a tantes administracions com pogueu, millor. No tant per que vagin a fer massa servei, si no com a demostració de la **nostra determinació**.

Cal que els feu entendre que ja no teniu por, que us heu adonat que si ja ho teniu **tot perdut** (la casa, un deute de per vida) ja no us queda **res a perdre**.

I així anem insistint tants cops com calgui. Si no us fan cas, podeu buscar ajuda i demanar **accions de suport** a la vostra PAH més propera. El suport col·lectiu dóna força als afectats que són menystinguts per algunes entitats financeres. Per als casos més extrems, en què no ens volen rebre o ens tracten malament, es pot recórrer als **mitjans de comunicació** i denunciar

el cas. També es poden fer accions collectives, ajuntant-nos amb altres persones afectades de la mateixa entitat per aconseguir una negociació col·lectiva.

FASE 2: IMMERSOS EN EL PROCÉS

Aquesta és la fase en la qual **l'entitat inicia un procediment per reclamar el deute impagat**. Quin és el nostre objectiu? Allargar tant com puguem el procediment, per un doble motiu: primer, perquè, vagi com vagi, serà temps que guanyarem al pis; i segon: com més ho allarguem, més temps tenim per intentar sentar a negociar a l'entitat bancària. Penseu que per molt avançat que estigui el procediment, l'entitat sempre pot aturar-lo i arribar a un acord amb vosaltres, així que **no deixeu de negociar**. En aquest punt, poden obrir-se **dues** opcions: la via **judicial** i l'**extrajudicial**.

-LA VIA JUDICIAL

Aquesta via s'inicia quan rebeu un burofax a casa vostra (la casa hipotecada) en què se us informa de la quantitat que deueu i se us reclama el pagament. Si en aquest moment no pagueu les quotes pendents més els interessos generats, el **banc presentarà una demanda al jutjat i totes les persones que constin com a titulars del préstec**

rebran la notificació d'inici del procediment d'execució judicial. És el que popularment es coneix com «el totxo», ja que són una quantitat important de papers (la demanda, més la fotocòpia del contracte de la hipoteca i l'acta notarial en què s'especifiquen les quotes impagades més els interessos de demora i les costes judicials generades).

Amb aquesta notificació, **el jutjat ens donarà 10 dies per pagar. Si no podem pagar, es fixarà la data de subhasta de l'habitatge hipotecat**. Aquesta data serà notificada a totes les persones titulars del préstec com a mínim amb 20 dies d'antelació, i també es publicarà als taulells del jutjat per permetre que altres persones interessades puguin participar a la subhasta. Durant tot el procediment, i fins al dia i l'hora de la subhasta, hi ha una única manera d'aturar-ho (només vàlida per als casos d'habitatge habitual): pagar la totalitat del que devíem en el moment que ens van posar la demanda, més els interessos de demora i les costes judicials, sense haver de pagar la totalitat del deute hipotecari. És clar que, en l'actual context de crisi, qui deixa de pagar és perquè no pot, i si no podia a l'inici, difícilment podrà més endavant, quan s'hi han sumat els interessos. El dia fixat, l'habitatge sortirà a subhasta pel valor de taxa-

ció que consta al contracte hipotecari. En teoria, la llei permet que qualsevol persona pugui participar. Però a la pràctica, amb la crisi, quasi totes les subhastes queden desertes, i en aquest cas el banc pot adjudicar-se l'habitatge pel 60% del valor de taxació. En la majoria de les hipoteques, això suposa deixar la persona amb un deute considerable de per vida.

-Demanda de Justícia Gratuïta

L'article 119 de la Constitució espanyola reconeix el dret a accedir a la justícia gratuïta. La llei del 1996 que regula el procediment per accedir a aquesta justícia gratuïta reconeix aquest dret a tots els ciutadans que no poden pagar-se l'assistència jurídica sempre que els ingressos per unitat familiar no superin el doble de l'IPREM vigent (el 2012, l'IPREM és de 7.455,14 € anuals). **La justícia gratuïta, és a dir, advocat i procurador d'ofici, es pot demanar en qualsevol moment del procediment**, i ens serveix per a diferents coses. En primer lloc, per estar personats i per tant assegurar-nos que rebem tota la informació i tenim oportunitat de presentar escrits. En segon lloc, per guanyar temps, ja que en el moment de sol·licitar-la s'aturen les actuacions fins que tinguem resposta i sapiguem si ens l'han concedida. En tercer lloc, per evitar que ens co-

brin les costes judicials almenys durant el temps que les nostres condicions econòmiques no millorin; s'entén que si s'ha tingut accés a la justícia gratuïta pel procediment d'execució tampoc es tenen diners per pagar les costes judicials.

Un desavantatge dels advocats d'ofici respecte dels privats és que no podem triar qui ens representa. I per tant, com en qualsevol altra professió, ens pot tocar algú que s'ho pren molt seriosament, que ens escolti i que estigui disposat a escoltar les nostres propostes, o podem tenir la mala sort que ens toqui algú poc competent o, pitjor encara, poc motivat i resignat, convençut que «no hi ha res a fer». Si l'advocat ni tan sols us informa, o penseu que va contra els vostres interessos, podeu intentar demanar un canvi al col·legi d'advocats corresponent.

Podeu demanar la sol·licitud de justícia gratuïta als jutjats o als Serveis d'Orientació Jurídica (SOJ) del col·legi d'advocats que us pertoqui (podeu buscar-lo a <http://www.justiciagratuïta.es/pjg/home.do>).

-Recurs en cas de denegació de la justícia gratuïta.

Si us deneguen la justícia gratuïta podeu presentar un **recurs en el termini de cinc dies a partir del moment en què us han notificat la denegació**. És habitual que, per una interpretació massa res-

trictiva, que només es fixa en si els vostres ingressos superen el doble de l'IPREM, us la puguin denegar en un primer moment. Però val la pena fer el recurs, ja que en aquest cas aconseguireu que estudiïn amb més deteniment el vostre cas i valorin totes les circumstàncies (si teniu persones al vostre càrrec, altres despeses, etc.). Per fer-ho, podeu utilitzar el model disponible a la web de la PAH: www.afectadosporlahipoteca.com.

-LA VIA EXTRAJUDICIAL

Si bé la via judicial és la més utilitzada per les entitats a l'hora de realitzar una execució hipotecària, des de finals del 2011 les Plataformes d'Afectats per Hipoteques denuncien que hi han casos de persones a les quals les entitats reclamen l'impagament de la hipoteca a través d'una via que fins llavors era desconeguda: el procediment extrajudicial.

Si la via judicial ja ha estat àmpliament denunciada per injusta i expeditiva, la via extrajudicial la supera. En primer lloc, perquè és més ràpida (es pot resoldre en tres mesos). En segon lloc, perquè s'executa davant notari i, per tant, la persona afectada ni tan sols té dret a la justícia gratuïta, quedant en absoluta indefensió.

En tercer lloc, perquè preveu un **sistema de tres subhastes que, si**

queden desertes, permet a l'entitat adjudicar-se l'habitatge sense un tipus mínim. És a dir, a partir d'un euro. A la primera subhasta, l'habitatge surt pel 100% del valor de taxació; a la segona, pel 75%, i a la tercera, sense cap mínim fixat. Igual que les subhastes judicials, amb la crisi totes les subhastes extrajudicials queden desertes, així que permeten a les entitats adjudicar-se el pis per l'import que els sembli oportú, quedant la persona amb el deute que no quedi cobert per aquest import.

Finalment, el Reial Decret-Llei de 9 de març del 2012 modifica el procediment extrajudicial i, en els casos d'habitatge habitual, l'equipara a la via judicial, reduint a una subhasta i fixant el tipus mínim al 60%.

Si heu deixat de pagar la hipoteca i algú que diu ser d'una notaria us pica a la porta de casa, no obriu ni recolliu cap paper. **L'única manera d'evitar la via extrajudicial és no recollint la notificació notarial que us porten a casa.** En aquest cas, la llei diu que el banc haurà d'anar per la via judicial ordinària. En canvi, si la recolliu, ja no hi haurà manera d'aturar el procediment. Recordeu que, malgrat que l'adjudicació per via notarial sigui més ràpida que la judicial, el notari no pot executar el deute ni desnonar-vos. Per fer això,

l'entitat haurà de recórrer igualment a la via judicial, i en aquest cas podeu seguir els consells prevists per a la tercera fase.

FASE 3: UN COP SUBHASTAT EL PIS.

Tal com ja hem comentat, un cop es produeix la subhasta, en l'actual context de crisi, en què les subhastes queden desertes, tenim un doble problema: el deute restant i l'amenaça de desnonament. Tot i que és cert que el pis ja no és nostre i per tant tenim menys marge de maniobra, segueix vigent un dels principals consells: calma, molta calma, perquè el món no s'acaba aquí. De fet, les diferents PAH de l'Estat han aconseguit diverses **condonacions de deute posteriors a la subhasta**, i s'han aturat desenes de desnonaments. La clau és no rendir-se.

Un altre aclariment important és que **la realització de la subhasta no implica el desallotjament automàtic ni tampoc l'embargament de la nòmina i altres béns**. Perquè aquestes dues coses succeeixin, **el banc haurà de demanar al jutge que doni l'ordre, i vosaltres hauréu de ser notificats amb temps** suficient d'antelació.

Pel que fa al deute restant (el que no ha quedat cobert pel preu

d'adjudicació a la subhasta, més els interessos i les costes judicials), hi ha entitats que no l'executen immediatament. Pel que fa al desnonament, és molt important saber, per a la nostra tranquil·litat, que no pot succeir d'un dia per l'altre. No poden aparèixer policies per sorpresa a casa nostra. La llei protegeix la inviolabilitat del domicili, i fer fora algú del seu domicili només es pot fer respectant unes mínimes garanties.

Entre aquestes, **la persona desnonada ha de ser notificada del dia i l'hora del desnonament amb un mínim d'un mes d'antelació**. Però, encara que no hi ha un termini fix, tenint en compte el col·lapse dels jutjats, entre la subhasta i el desnonament solen passar entre sis i dotze mesos, de vegades més i tot. Un cop arriba la data, hi ha diferents recursos que ens poden ajudar a posposar-la encara més temps.

-Demanda de justícia gratuïta

Si no l'havíeu demanat en la fase anterior, podeu demanar-la ara. A més, aquesta fase, igual que l'anterior, serveix per demanar que s'aturi el procediment fins que es resolgui la vostra petició i, per tant, us permet guanyar temps. També us permetrà presentar recursos per demanar ajornaments del desnonament.

-Presentació de recursos

Entre els professionals del món jurídic (advocats, jutges i secretaris judicials) n'hi ha molts que estan força resignats i, davant la duresa del procediment hipotecari actual, creuen que no val la pena fer res. Com a mínim, guanyarem temps per seguir negociant amb l'entitat. És habitual poder suspendre almenys un cop el desnonament a través d'un recurs però molts cops, si el jutge que ens ha tocat té un mínim de sensibilitat, es pot suspendre un segon i fins i tot un tercer cop.

-Demanda de Condonació

Un cop subhastat l'habitatge, ja no és possible la dació en pagament, precisament perquè ja no teniu un habitatge per donar (dació) a canvi del deute. Però en la mesura que el deute final només depèn del dret i la voluntat del vostre creditor (l'entitat financera), aquest pot lliurar-vos d'aquest compromís sempre que ho vulgui a través d'una condonació. Per tant, seguiu pressionant la vostra entitat. S'han aconseguit diverses condonacions, així que és perfectament possible. D'altra banda, la PAH, conjuntament amb altres entitats, segueix treballant per aconseguir la dació en pagament amb efectes retroactius: sumeu-vos a aquestes mobilitzacions; com més siguem, més possibilitats tindrem d'aconseguir-ho.

-Resistir a l'embargament

Mentre no s'aconsegueix la dació retroactiva o la condonació concreta del vostre deute, us poden embargar, però no tot. Assegureu-vos que us apliquen la darrera reforma de juliol del 2011 i que no us embarguen més del compte: no us poden tocar els primers 962€ del sou, o si teniu persones al vostre càrrec, el mínim inembargable pot arribar a 1.347€. A partir d'aquestes quantitats hi ha una taula progressiva d'embargament. **Si no us respecten aquest mínim, aneu al jutjat a protestar i poseu una queixa a l'INSS. El mateix és aplicable als avaladors, que també responen del deute amb els seus bens presents i futurs, incloent-hi el patrimoni i els salaris.** Tant a vosaltres com als vostres avaladors us poden embargar no tan sols la nòmina, sinó qualsevol propietat al vostre nom i els vostres comptes corrents. **Sobre les propietats, no es poden canviar de nom un cop iniciat el procediment, ja que es consideraria un aixecament de béns (un frau).** Sobre els comptes corrents, un cop que us ingressin la nòmina amb la retenció proporcional de l'embargament ja feta, retireu tots els diners del banc. Si es queden allà uns dies poden considerar que passen a convertir-se en un bé embargable.

-Demanda als serveis socials

Encara que en uns municipis funciona molt millor que en d'altres, en general acudir a serveis socials en aquesta fase us pot servir per a dues coses. D'una banda, **poden ajudar-vos a demanar la suspensió temporal del desnonament al jutge.** No és el mateix que ho demaneu només vosaltres que ho demanin des de l'ajuntament, al·legant que encara no han trobat un allotjament alternatiu però que l'estan cercant. Si no us volen fer aquesta carta, com a mínim el document acreditatiu que esteu fent aquests tràmits amb ells ja pot servir per donar un motiu d'ajornament al jutge. De l'altra, **l'ajuntament us pot ajudar a pressionar l'entitat perquè us deixi quedar al mateix habitatge en règim de lloguer assequible.** I si no ho aconsegueixen, estan obligats a oferir-vos algun tipus de reallotjament adequat per a vosaltres i per a la vostra família. És possible que d'entrada us diguin que no tenen pisos públics, però insistiu-hi: **si no teniu recursos per accedir a un altre habitatge, estan obligats a evitar que us quedeu al carrer.** En el pitjor dels casos, us oferiran una pensió temporal. Una advertència: encara que només s'ha produït en alguns casos puntuals, convé saber que alguna vegada serveis socials ha amenaçat de

treure la custòdia dels fills menors en el cas que es produís el desnonament i la família no tingués una alternativa d'habitatge estable. Si us passés, no us espanteu i acudiu ràpidament a denunciar-ho als mitjans de comunicació i al síndic de greuges, i proposeu a la PAH més propera o a altres grups de suport que us ajudin a fer accions de denúncia i visibilització del cas.

-Resistir al desnonament

Un cop esgotats els intents de negociació amb l'entitat i les vies administratives i judicials per posposar el desnonament i/o aconseguir un habitatge social assequible, si arriba la data de desnonament i no hi ha indicis d'una solució satisfactòria, podem resistir el desnonament com a forma de posposar-lo. **Les PAH tenen un protocol detallat que permet aturar desnonaments de forma pacífica.** Com que, malauradament, es produeixen desenes de desnonaments cada dia, les comissions judicials encarregades de realitzar el tenen per una pràctica rutinària. Això fa que, per regla general, davant d'una primera ordre de desnonament no prevegin dispositius especials, i simplement es desplaça fins a l'habitatge en qüestió un secretari judicial, un procurador del banc i com a molt una patrulla policial. Davant aquest escenari, resulta relativament senzill aturar el

desnonament. Simplement amb un grup de persones que, de forma pacífica però contundent, ens situem davant de la porta impedit l'accés a la comissió judicial. No és funció del secretari judicial utilitzar força física, i a més, perquè s'utilitzi la força hi ha d'haver una ordre expressa del jutge, a més de la del llançament o desnonament. Així, el més habitual és que, enfront de la concentració, la comissió judicial decideixi suspendre el desnonament; en tornar al jutjat, ha de comunicar al jutge la impossibilitat de portar-lo a terme, i aquest ha de fixar **una nova data** que s'ha de notificar a la persona o persones afectades.

Un cop aconseguit l'ajornament (que sol ser d'entre un i quatre mesos, (encara que de vegades ha estat només de dues setmanes) no hem acabat; tot el contrari: ara és quan s'ha de pressionar més.

El mateix dia de la suspensió, des de la PAH habitualment aprofitem que hi ha desenes de persones concentrades per –un cop tenim la certesa que s'ha suspès– sortir en manifestació cap a l'ajuntament o el districte: utilitzem la visibilitat que ens ha donat aturar el desnonament i els mitjans de comunicació que ens puguin acompanyar, per exigir que algun responsable municipal ens rebí i assumeixi compromisos respecte al cas en

concret i, si pot ser, en general que obri un canal de comunicació/intervenció per a altres casos similars. Més enllà de l'Administració local, també es poden plantejar qüestions a l'autonòmica, i per descomptat es poden portar a terme diferents accions de pressió a l'entitat financera. Finalment, si pel que fos no aconseguim aturar el desnonament, o no ens veiem amb ànims de fer-hi front, però no tenim cap altre lloc al qual anar, queda la possibilitat de **reocupar** l'habitatge.

Aquesta és una acció que cada dia fan més persones, no tan sols com una forma de tenir habitatge, sinó com a forma de denúncia pública del poc sentit que té deixar les famílies sense recursos al carrer mentre els bancs acumulen pisos buits per especular amb ells en el futur.

Evidentment, aquesta acció pot implicar **riscos legals**, fins i tot de tipus penal. Però el que passa en quasi tots els casos és que s'inicia un procediment nou que, mesos després (fins i tot més d'un any), acaba amb un nou desnonament. El temps que guanyem dins l'habitatge ens dóna una llar i ens permet tenir una carta més per negociar amb l'entitat: podem marxar voluntàriament de l'habitatge si ens condonen el deute il·legítim.

RECURSOS ÚTILS

- Document per sol·licitar la dació en pagament: disponible a la web de la PAH. Només cal que el personalitzeu amb les vostres dades i les vostres demandes: només dació o dació i petició de lloguer assequible. (www.afectadosporlahipoteca.com, apartat 'Documents útils')

- Document per sol·licitar la justícia gratuïta: disponible a la web de la PAH. Es pot sol·licitar abans o després del començament del procediment judicial. També hi ha disponible un document per recórrer la denegació de la sol·licitud

- Document sobre la quantitat inembargable de la nòmina. Disponible a la web de la PAH. En aquest document podreu fer el càlcul de quina part dels ingressos familiars us podrien embargar a partir del mínim inembargable. (www.afectadosporlahipoteca.com.)

- Escrit de sol·licitud de condonació del deute dirigit a l'entitat financera. També disponible a la web de la PAH.

- Escrit per demanar que no s'executi el deute. Hi ha un model disponible a la web de la PAH que recull les sentències favorables que s'han produït fins ara,

convidant el jutge a interpretar la llei com ho estan fent moltes d'aquestes sentències.

- Recurs per demanar ajornament del desnonament. També hi ha un model disponible a la web de la PAH. Tant aquest recurs com l'anterior l'han de presentar el vostre advocat d'ofici. Si no en teniu, o pel que sigui es neguen a fer-ho, aneu al jutjat i insistiu que us acceptin l'escrit. Si volen us el poden agafar.

- Mesa d'emergències socials de Catalunya. Organisme creat el març de 2012 que, seguint l'exemple de la ciutat de Barcelona, coordina les peticions més urgents d'habitatge –per exemple, les de persones desnonades sense recursos– i busca una opció de real·lotjament. Per accedir-hi, cal fer-ho a través de l'Agència Catalana de l'Habitatge: www.agencia-habitatge.cat.

- Obra social La PAH: Si finalment no podeu evitar el desnonament, l'Administració no us ofereix un real·lotjament digne i us plantegeu la possibilitat de reocupar l'habitatge, contacteu amb la PAH més propera.

ADREÇES D'INTERES

- CONSELL COMARCAL DE L'ANOIA

Plaça Sant Miquel, 5, 08700 Igualada
93 805 15 85

DEPARTAMENT OBRES I SERVEIS Cèdules d'habitabilitat

La cèdula d'habitabilitat es un document que demanen les entitats bancàries per presentar-li's una dació en pagament.

Horari d'hivern: Dimarts de 9 a 14h. Dijous de 17 a 19h. Horari d'estiu: dimarts i divendres de 9 a 14h (del 15 de juny al 15 de setembre).

- AJUNTAMENTS

En cada municipi, en el seu ajuntament.

SERVEIS SOCIALS

Informes socio-econòmics

Els informes socio-econòmics serveixen per demostrar quina és

la nostra situació individual o familiar actual.

- JUTJATS

Passeig Mossèn Cinto Verdaguer,
113-117, 08700 Igualada
Jutjat núm. 1 93 693 80 10
Jutjat núm. 2 93 693 80 20
Jutjat núm. 3 93 693 80 30
Jutjat núm. 4 93 693 80 40

Demanda d'advocat d'ofici

Demanda de Justícia Gratuïta Judicis

En el Jutjat es pot demanar un advocat d'ofici (en el cas que no tingueu cap que us pugui representar). Demaneu la Justícia Gratuïta alegant impossibilitat de pagament.

- OFICINA D'HABITATGE D'IGUALADA

Plaça de la Creu, 18, 08700 Igualada
93 804 93 44

- REGISTRE DE LA PROPIETAT D'IGUALADA

Florenci Valls, 48, 08700 Igualada
93 803 11 18

RECAPITULANT

Per molt complicada que sigui la vostra situació... Per molt avançat que estigui el procediment... Recordeu: quan sembla que tot està perdut, **tot està per guanyar**. Desenes de casos que semblaven impossibles de resoldre s'han guanyat amb la perseverança i la solidaritat de centenars de persones que s'estan mobilitzant permanentment a través de les diferents **Plataformes d'Affectedats/ades per la Hipoteca**.

LA PAH-Anoia

La PAH-Anoia té els seus inicis a Igualada a principis de 2011, però el 2012 va poder estendre's amb la integració d'afectats i col·laboradors d'altres parts de l'Anoia.

La Plataforma d'Afectats/ades per la Hipoteca de l'Anoia és un col·lectiu social que vol oferir suport i solidaritat a les persones que es troben en una situació desfavorida enfront les amenaces massives de desnonaments que els últims anys estan portant a terme les entitats financeres a la comarca de l'Anoia, una de les comarques més castigades dels últims anys per la recessió econòmica i la crisi a tota Catalunya.

És així com la PAH-Anoia vol unir-se a la lluita col·lectiva contra la injustícia dels desnonaments per impagaments hipotecaris involuntaris, fent front comú i compartint esforços amb d'altres PAH d'arreu el país. Som un col·lectiu obert, autònom i autogestionat constituït per persones que volen compartir la seva realitat i lluitar en comú pels seus drets socials.

Si ja no trobeu solucions en els bancs, ni en els ajuntaments, ni en la justícia... si ja esteu farts de tanta mentida, tants enganys i tantes lleis fetes a la seva mida, ens trobareu de 19 a 21h en el Centre Social Delícies, c/Delícies, 29, 08700 Igualada. I per més informació:

**Plataforma
Afectats/ades
Hipoteca
PAH-Anoia
pahanoia@gmail.com
www.facebook.com/PAHANOIA**

**NO ENS FAREU
FORA DE LES NOSTRES CASES!!!
NO TOLERAREM MÉS
DESNONAMENTS!!!**

**EXIGIM LA DACIÓ
EN PAGAMENT I RETROACTIVA!!!
EXIGIM EL DRET
A UN LLOGUER SOCIAL!!!**

**Plataforma
Afectats/ades
Hipoteca
PAH-Anoia
pahanoia@gmail.com
www.facebook.com/PAHANOIA**

v2ago12